



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Rydbergshill





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rydbergshill

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna kommer att höjas med 2 % from 1/4 2021.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Magnus Nordin	Ordförande
Johanna Ludvigsson	Sekreterare
Elisabeth Harrsjö	Kassör
Elin Bajlum	Ledamot
Emma Tegel	Ledamot

Anton Hugosson	Suppleant
Conny Malmqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Patrik Andersson	Ordinarie Extern	MOORE Malmö AB
------------------	------------------	----------------

##### Valberedning

Pia Aprea	Sammanställande
Per Stewart	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stegeborg 8	2003	Malmö
Stegeborg 9	2003	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

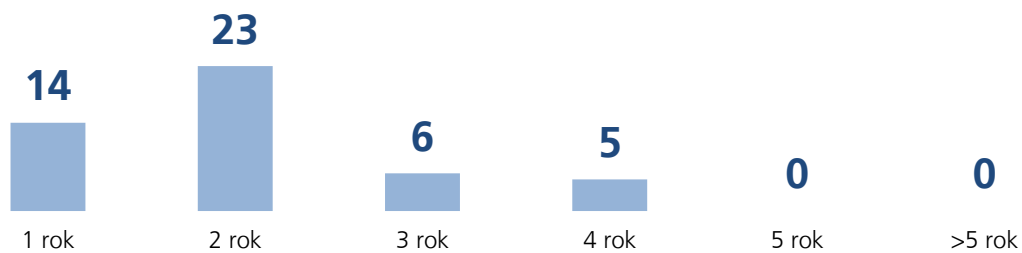
Fastigheterna bebyggdes 1943 - 1951 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1943 och 1951.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 855 m<sup>2</sup>, varav 2 778 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 77 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2030.  
Underhållsplanen uppdaterades 2020.



Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Uppsättning av spalje samt blomlådor	2020
Putsning av väggar kring portar på Carl Hillsgatan	2020
Justering av diverse dörrar inklusive dörrstängare och lister	2020
Ersatt trädstaket vid källartrappa (GR7) med blomsterlåda	2020
Stensättning i trädgårdshörna	2019
Renovering av ytterdörrar, port och stuprör.	2019
Fiber indraget i fastigheten	2019
Målning av trapphus, portgång, tvättstugor och källare	2018
Trädfällning och röjning i trädgården	2018
Relining av avloppsstammarna i föreningens båda fastigheter	2017
Byte till brandsäkra vinds- och källardörrar	2016
Manöverdon till röklucka på Gustaf Rydbergsgatan installerat	2016
Relining av en avloppstam på Carl Hillsgatan	2015
Installation av vattenreningssystem i fjärrvärmearläggningen	2014
Ommålning av miljöhuset	2014
Staket uppsatt på innergården mot Carl Hillsgatan 12	2013
Renovering av hyreslägenheter	2012
Plattläggning av gräsmattan framför Gustaf Rydbergsgatan 7	2012
Fönsterbyte och balkongrenovering	2011
Spolning av avloppsrör	2011
Byte av staket runt gräsmattan mot gatan	2009
Alla elstammar renoverade	2007
Injustering/optimering av värmesystem	2007
Säkerhetsdörrar har installerats till alla lägenheter och 3 lokaler, komplett nytt låssystem installerat i fastigheten	2005
Hela yttertaket har lagts om	2005
Ny tvättstuga	2005
Installation av kodlås i samtliga ytterdörrar mot gatorna	2004
Restaurering av golvbrunnar i alla badrum	2003
Byte av ljusarmatur på fastigheten mot gården och gatan	2003

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Byte av kallvattensservis i båda husen	2021
Byte av tappvattenstammar i Gustaf Rydbergsgatan 7	2021
Byte av värmeväxlare inkl injustering av värmesystemet	2021
Renovering av källartrappor, trappsteg och socklar mot gården	2021
Översyn av armaturer	2022
Målning av miljöhus och staket runt gräsmattor på framsidan	2023
Lagning och putsning av fasadsocklar	2023
Ny enhetlig stensättning på framsida	2024
Lagning av ramp och mur till garage	2024
Renovering tvättstuga Gustaf Rydbergsgatan 7	2025

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### **Föreningens ekonomi**

Föreningen hade två lån som omsattes under hösten 2020 på totalt 3,7 miljoner kronor. Styrelsen beslutade att slå ihop lånen till ett samt utöka lånet med 1,5 miljoner kronor inför stora renoveringskostnader under våren 2021. Det nya lånet på 5,2 miljoner kronor bands på 5 år till en ränta betydligt under tidigare nivåer. Total låneskuld och gällande räntor framgår av not 13.

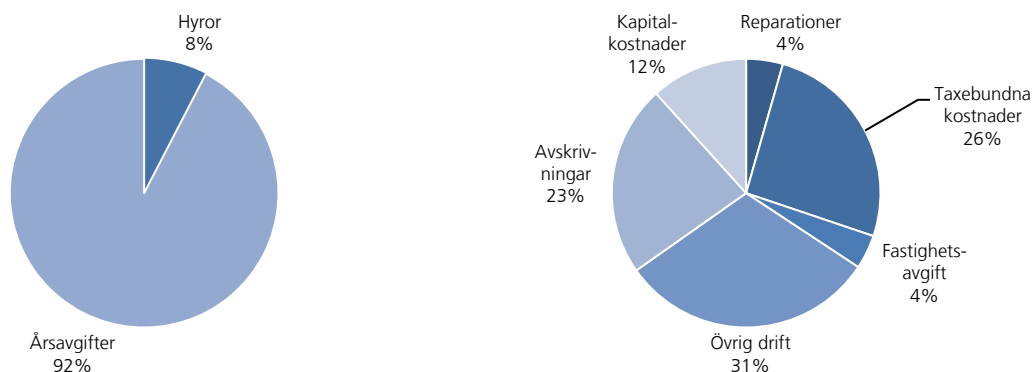
I samband med budget inför 2021 har styrelsen gjort en bedömning av föreningens ekonomi och beslutat att höja årsavgifterna för samtliga bostadsrätter med 2% för att ta höjd för inflation och kostnadsökningar. Höjningen kommer att ske från den 1 april 2021.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en flerårsbudget fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>514 464</b>	<b>740 916</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 916 051	1 967 394
Finansiella intäkter	68	23
Minskning kortfristiga fordringar	78 042	0
Ökning av långfristiga skulder	1 294 200	0
Ökning av kortfristiga skulder	37 511	0
	<b>3 325 872</b>	<b>1 967 417</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 189 642	1 445 959
Finansiella kostnader	210 629	225 507
Ökning av kortfristiga fordringar	0	90 740
Minskning av långfristiga skulder	0	205 800
Minskning av kortfristiga skulder	0	225 863
	<b>1 400 271</b>	<b>2 193 868</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 440 064</b>	<b>514 464</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 925 600</b>	<b>-226 452</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vårens trädgårdsdag ställdes in pga pandemin. Istället hölls en trädgårdsdag under hösten med god uppslutning. Inför 2021 planeras att ta in extern hjälp för att klippa det grövsta längs tomtgränsen.

Sekant, som sköter trappstädningen, putsar nu även fönstren i trappuppgångarna 2 ggr per år.

Vi har haft en besiktning av Telenor rörande fiberanslutningen från 2019 utan anmärkningar.

Vi har genomfört en besiktning av ventilationen i samtliga lägenheter med 5 anmärkningar som under hösten har rättats till. Uppföljande besiktning är planerad till januari 2021.



Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st  
Överlåtelse under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72  
Tillkommande medlemmar: 10  
Avgående medlemmar: 15  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Soliditet (%)	53	55	55	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	98	-122	-1 284	-3 331
Nettoomsättning (tkr)	1 913	1 866	1 882	1 884

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked,  
2 778 m<sup>2</sup> bostäder och 77 m<sup>2</sup>  
lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	17 161 817	0	0	17 161 817
Upplåtelseavgifter	4 003 932	0	0	4 003 932
Fond för yttre underhåll	602 080	280 300	-122 007	443 787
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>21 767 829</b>	<b>280 300</b>	<b>-122 007</b>	<b>21 609 536</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 752 959	-280 300	0	-3 472 659
Årets resultat	97 891	97 891	122 007	-122 007
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 655 068</b>	<b>-182 409</b>	<b>122 007</b>	<b>-3 594 666</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>18 112 761</b>	<b>97 891</b>	<b>0</b>	<b>18 014 870</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	97 891
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 472 659
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-280 300</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 655 068</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<u><b>-3 655 068</b></u>
----------------------------------	--------------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 913 352	1 866 050
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 699	101 344
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 916 051</b>	<b>1 967 394</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-900 622	-1 213 522
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 711	-128 840
Personalkostnader	Not 6	-96 309	-103 597
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-417 957	-417 957
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 607 599</b>	<b>-1 863 916</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>308 452</b>	<b>103 478</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 629	-225 507
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-210 561</b>	<b>-225 484</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>97 891</b>	<b>-122 007</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>97 891</b>	<b>-122 007</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8, 14	30 717 034	31 116 935
Inventarier	Not 9	126 392	144 448
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 843 426</b>	<b>31 261 383</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 843 426</b>	<b>31 261 383</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	747 333	409 037
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>747 333</b>	<b>409 037</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 11	600 000	600 000
		<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 716 422	157 159
SBC klientmedel i SHB		0	50 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 716 422</b>	<b>207 159</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 063 755</b>	<b>1 216 196</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 907 181</b>	<b>32 477 579</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 165 749	21 165 749
Fond för yttre underhåll	Not 12	602 080	443 787
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 767 829</b>	<b>21 609 536</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 752 959	-3 472 659
Årets resultat		97 891	-122 007
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 655 068</b>	<b>-3 594 666</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 112 761</b>	<b>18 014 870</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 513 650	14 024 450
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 513 650</b>	<b>14 024 450</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 010 800	205 800
Leverantörsskulder		63 128	61 562
Övriga skulder		2 718	3 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	204 124	166 936
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 280 770</b>	<b>438 259</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 907 181</b>	<b>32 477 579</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Fastighetsförbättringar 40 års	40 år	40 år
Inventarier	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	1 759 693	1 733 695
Hyror bostäder	100 375	100 375
Hyror lokaler	26 338	7 222
Hyror garage	18 000	12 000
Avgift andrahandsuthyrning	8 829	12 550
Öresutjämning	117	207
	<b>1 913 352</b>	<b>1 866 050</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fakturerade kostnader	0	101 344
Återbäring försäkringsbolag	2 698	0
Övriga intäkter	1	0
	<b>2 699</b>	<b>101 344</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 301	2 947
	Städning entreprenad	72 159	70 638
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 050	0
	Gård	4 389	3 453
	Förbrukningsmateriel	7 387	2 928
	Brandskydd	2 925	4 273
	Fordon	480	0
		<b>124 692</b>	<b>84 239</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	10 727	16 137
	Entré/trapphus	0	1 391
	Lås	1 216	17 677
	VVS	2 508	8 351
	Ventilation	8 882	0
	Elinstallationer	1 007	7 153
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	19 875	0
	Fasad	34 183	0
	Fönster	0	1 044
	Skador/klotter/skadegörelse	916	0
		<b>79 313</b>	<b>51 753</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	214 492
	Stambyte	11 250	0
	Ventilation	0	97 813
	Mark/gård/utemiljö	0	68 609
		<b>11 250</b>	<b>380 914</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	65 317	77 110
	Värme	245 269	260 956
	Vatten	77 694	90 327
	Sophämtning/renhållning	76 117	83 126
		<b>464 397</b>	<b>511 519</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	35 696	35 389
	Kabel-TV	39 902	78 111
	Bredband	71 280	0
		<b>146 878</b>	<b>113 500</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>74 092</b>	<b>71 596</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>900 622</b>	<b>1 213 522</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	57 828	2 388
	Hysesförluster	3	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 000	13 000
	Föreningskostnader	5 438	7 537
	Styrelseomkostnader	2 400	2 100
	Fritids- och trivselkostnader	5 508	725
	Förvaltningsarvode	65 436	64 438
	Administration	37 158	8 038
	Konsultarvode	0	24 794
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 940	5 820
		<b>192 711</b>	<b>128 840</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	57 749	55 201
	Löner	17 550	24 900
	Kostnadsersättningar	70	0
	Sociala kostnader	20 940	23 496
		<b>96 309</b>	<b>103 597</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	158 909	158 909
	Förbättringar	240 992	240 992
	Inventarier	18 056	18 056
		<b>417 957</b>	<b>417 957</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	35 891 309	35 891 309
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 891 309</b>	<b>35 891 309</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 774 374	-4 374 473
	Årets avskrivningar enligt plan	-399 901	-399 901
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 174 275</b>	<b>-4 774 374</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>30 717 034</b>	<b>31 116 935</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 294 000	9 294 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	26 878 000	26 878 000
	Taxeringsvärde mark	27 472 000	27 472 000
		<b>54 350 000</b>	<b>54 350 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	53 800 000	53 800 000
	Lokaler	550 000	550 000
		<b>54 350 000</b>	<b>54 350 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	180 560	180 560
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>180 560</b>	<b>180 560</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 112	-18 056
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 056	-18 056
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-54 168</b>	<b>-36 112</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>126 392</b>	<b>144 448</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	19 122	4 275
	Skattefordran	4 569	7 065
	Klientmedel hos SBC	723 642	307 304
	Fordringar	0	90 393
		<b>747 333</b>	<b>409 037</b>



**Not 11** KORTFRISTIGA  
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Fonder	0	600 000	695 836	600 000
		<b>600 000</b>	<b>695 836</b>	<b>600 000</b>

**Not 12** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	443 787	163 487
Reservering enligt stadgar	280 300	280 300
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-122 007	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>602 080</b>	<b>443 787</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,600 %	2 420 000	2 480 000	2022-10-12
Nordea	1,649 %	3 321 200	3 358 000	2024-01-17
Nordea	0,776 %	0	2 000 000	
Nordea	1,800 %	1 790 750	1 809 750	2023-01-18
Nordea	1,810 %	0	1 737 500	
Nordea	1,600 %	2 805 000	2 845 000	2021-09-15
Nordea	1,000 %	5 187 500	0	2025-10-15
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 524 450</b>	<b>14 230 250</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 010 800	-205 800	
		<b>12 513 560</b>	<b>14 024 450</b>	

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	15 576 000	14 190 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	33 839	28 375
Avgifter och hyror	170 285	138 561
	<b>204 124</b>	<b>166 936</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

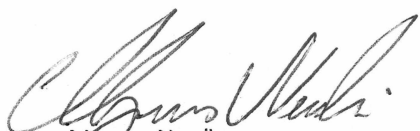
Under 2021 genomför vi två stora projekt. Det gäller ett tappvattenstambyte i Gustaf Rydbergsgatan 7 samt byte av vår värmeväxlare som förser hela föreningen med värme under vinterhalvåret. Om ekonomin tillåter kommer vi även börja renovera våra yttertrappor och garagedfarten.

---

Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 19, 4 2021

  
Magnus Nordin  
Ordförande

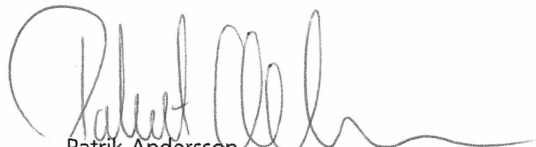
  
Johanna Ludvigsson  
Sekreterare

  
Elisabeth Harrsjö  
Kassör

  
Elin Bajlum  
Ledamot

  
Emma Tegel  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23, 4 2021

  
Patrik Andersson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rydbergshill  
Org.nr. 769608-5252

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rydbergshill för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rydbergshill för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 23 april 2021



Patrik Andersson

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)